

Lausuntopyyntö, Turun hallinto-oikeus, valitus Salon kaupunginvaltuuston päätöksestä 21.10.2024 § 73, Ranta-asemakaavan muutos, Honkala-Annala

Kaupunginhallitus 27.01.2025
3297/10.02.04/2021

Valmistelija

kaupunginlakimies Antti Mäkelä, antti.makela@salo.fi, 02 778 2302 ja juristiharjoittelija Fanni Ihalainen.

Taustatietoa

Salon kaupungin hallintosäännön 34 §:n mukaan kaupunginhallitus vastaa kaavapäätöksistä tehtyihin valituksiin annettavista lausuntojen antamisesta tällaisessa tapauksessa. Honkala-Annala, ranta-asemakaavan muutos on hyväksytty Salon kaupunginvaltuustossa 5.8.2024. Useat yksityishenkilöt ovat valittaneet kaavamuutoksesta Turun hallinto-oikeuteen ja vaatineet kaavapäätöksen kumoamista ja/tai palauttamista uudelleenvalmisteluun perustein, joihin otetaan kantaa seuraavassa. Valituskirjelmä ja lausuntopyyntö ovat kokousasian oheismateriaalina.

Kaavamuutoksen toteutus

Kaavamuutoksella on järjestelty neljän rekisteriyksikön alueella loma-rakennusoikeuden määrää ja sijoittelua. Samalla poistuu yksi yleinen uimarantavaraus (VV) ja venevalkama (LV). Alueen laajuus on 17 ha ja sillä on rantaviivaa 970 metriä tai muunnetun rantaviivan käsitteellä noin 500 metriä Iso-Kisko järvellä Salon Kiskossa. Maasto on metsäistä kallioaluetta.

Asemakaavan maakuntakaavanmukaisuus Salon seudun maakuntakaavaan 2008 nähden on myös Varsinais-Suomen Liiton lausunnossa todettu, eikä valituksessa esitetty väite virheellisestä tulkinnasta pidä paikkaansa.

Kannanotot valitusperusteisiin

Kaavan sisältövaatimusten toteutuminen

Kaavamuutos ei saa lain mukaan aiheuttaa alueen maanomistajille kohtuuttomia rajoituksia. Kaavamuutos ei tosiasiallisesti lisää rakentamisen määrää ja rantaan rakentamisen mitoitus täyttää maakuntakaavalla annetun mitoituksen. Kaavamuutoksessa on huomioitu yhteensopivuus maisemaan ja muuhun maankäyttöön, tehty luontoselvitykset ja annettu niiden edellyttämät kaavamääräykset, sekä huomioitu vapaan rannan mitoitus. Sisältövaatimuksia ei ole rikottu.

Rakentamisen mitoituslaskenta ja rakennuspaikkojen sijoittelu

Kaavamuutoksessa rakentamisen mitoituksen lähtökohtana on ollut 5.8.2024 tehty emätilaselvitys, minkä mukaan rakentamimitoitus on 13,7 loma-asuntoyksikköä vanhan emätilan alueella. Ennen kaavamuutosta toteutunut vanhaan ranta-asemakaavaan perustuva mitoitus on kuitenkin 35 ja kaavamuutoksen lopputulos on alhaisempi 33,5. Maakuntakaava vuodelta 2008 ei ole ristiriidassa kaavamuutoksen kanssa. Näin ollen mitoitus ei tosiasiallisesti kasva kaavamuutoksella.

Valituksen väite siitä, että vuoden 1982 asemakaavassa osoitetut kuivan maan tontit sijaitsevat rantavyöhykkeen ulkopuolella, ei pidä paikkaansa. Rakennuspaikat korttelissa 7 ovat täysin rantavyöhykkeellä,

idänpuoleisimmat rakennuspaikat kortteleissa 8 ja 9 ovat osittain rantavyöhykkeellä.

Vapaan rannan määrä ja rantaviivan jakautuminen

Maakuntakaavassa on annettu mitoitus rantarakentamiselle kohteessa 7 yksikköä kilometrille ja vapaan rannan osuus on oltava 40 % kokonaisrantaviivasta. Salon rakennusjärjestyksen mukaan uudella rakennuspaikalla tulee olla vähintään 40 m rantaviivaa. Kaavoitusalueelle on sijoitettu yhteisrantavaikutus huomioiden 6 yksikköä.

Suunnittelualueella on rantaviivaa yhteensä noin 1,11 kilometriä ja muunnettua rantaviivaa noin 970 metriä. Muunnetulla rantaviivalla tarkoitetaan karttarantaviivasta tietyllä vakiopituudella (50 m) muodostettua murtoviivaa (ns. oiottu rantaviiva), jossa ei ole huomioitu mitoitusperiaatteiden mukaisia kertoimia (esim. vastarannan läheisyys), ja josta näin ollen ei ole erikseen laskettu ns. mitoittavaa rantaviivaa (mitoitusrantaviivaa). Rakentamisesta vapaata rantaviivaa jää emätilan alueelle voimassa olevan ranta-asetuksen mukaisesti 47,7 % ja kaavamuutoksen mukaisesti 48,7 %.

Mitoitusperusteiden suhteen kaupungilla on laaja liikkumavara, kunhan mitoitusperusteita soveltaen laadittu ranta-asetus täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 73 §:ssä (laillisuusperuste) ja perustuslain 6 §:ssä (yhdenvertaisuusperuste) säädetyt vaatimukset.

Rakentamisesta vapaan yhtenäisen rantaviivan määrään kaavamuutoksen vaikutus on neutraali. Kaavamuutosalueelle jää kaavamuutoksen jälkeen noin 450 m vapaata rantaviivaa.

Maisema

Maisemallisesti alue on järviluontoa, jossa hallitsevana piirteenä on kallioisuus. Rantakallioiden korkeus on huomioitu rakennusmateriaalimääräyksillä, rakennusten muotoilulla, massoittelulla ja julkisivumääräyksillä koskien erityisesti sävyjä. Rakennuspaikan kasvillisuus on pääosin säilytettävä ja vain harvennus on sallittua rantavyöhykkeellä.

Luonnonarvot

Alueella on tunnistettu luonnonsuojelulaissa tunnistettuja eliölajeja (viitasammakko, laulujoutsen, lepakko) ja luontotyyppejä (19 kpl ja erikseen huomioitu vesilain mukainen vesistön suojeltava osa, noro). Niiden suojelutason parantamiseksi on kaavassa annettu tarpeelliset määräykset; luo-1, luo-2 ja luo-3. Luontoselvitysten kokonaisuus on tehty asian edellyttämällä huolellisuudella ja luontoselvityksiä on täydennetty kaavoitusmenettelyn aikana ely:n lausunnon ja muistutuksissa esitetyn mukaisesti.

Virkistyskäyttö

Kaavamuutoksella on kaavaselostuksen mukaan positiivinen vaikutus alueen virkistyskäyttöön, vaikka yleinen uimaranta puuttuu. Vapaan rannan määrän hieman kasvaessa myös virkistyskäytömahdollisuuden voidaan katsoa säilyvän luonnontilaisella rannalla. Kaava-alueen M- ja MY-alueilla on luonnontilaista aluetta, säilyttäen virkistysmahdollisuuksia.

Lausuntoehdotus

Kaupunginhallitus antaa lausuntonaan asiaan, että ranta-asemakaavaa koskeva kaupunginvaltuuston päätös § 73, 21.10.2024 on pysytettävä sellaisenaan voimassa.

Esittelijä	Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus antaa asiaan yllä olevan selvityksen ja lausunnon. Pöytäkirja tarkastetaan tämän asian osalta heti kokouksessa.
Päätös	
Tiedoksianto	Turun hallinto-oikeus, asia 1822-2024